

Comune di Sandrigo (VI)

PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO FRA IL COMUNE DI SANDRIGO E LA DITTA SKA s.p.a.
(Articolo 6 L.R. 23 aprile 2004 n. 11)

AREA IN VIA BASSANO – VIA BALCINELLE
DI PROPRIETA' DELLA DITTA SKA s.p.a.

SANDRIGO, 22/02/2016

ACCORDO ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, tra il Comune di Sandrigo e la Ditta SKA s.p.a. per la cessione di area oltre a realizzazione di attrezzature e standard residenziali, a fronte di modifica urbanistica ad area edificabile.

L'anno 2016, il giorno 22 del mese di febbraio, nella Casa Comunale in Sandrigo (VI), in Piazza Matteotti n. 10, tra le parti sottoscritte:

COMUNE DI SANDRIGO (C.F.95026510248), nella persona del Sindaco pro tempore GIULIANO STIVAN, nato a SANDRIGO, il 26/02/1960 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza Matteotti n. 10, a Sandrigo, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 25/01/2016 avente ad oggetto: "APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO PEREQUATIVO FRA COMUNE DI SANDRIGO E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990. AREA DI VIA BASSANO", di seguito indicato anche "Comune"

- da una parte -

E

Ditta SKA s.p.a. (C. FISC: e P. IVA: 03509800243), con sede a Sandrigo (VI), in Via Agosta n. 3, nella persona del sig. POZZATO DINO – legale rappresentante, che interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIA degli immobili oggetto del presente accordo, di seguito indicata come "parte privata"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. (di seguito indicata come L.R. 11/04), prevede che la pianificazione comunale si articola secondo livelli ben distinti, assumendo una valenza strategica e strutturale nella fase di Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI), e operativo-temporale nel Piano degli Interventi (P.I.), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di livello superiore e/o di settore;
- l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede:
 - che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati, al fine di assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la Comunità locale, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - che l'accordo raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con la delibera di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- l'art. 11 comma 2° e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s. m. e i., cui lo stesso art. 6 della Legge Regionale succitata fa rinvio per quanto dalla stessa non disciplinato, stabilisce che tali accordi debbano essere stipulati per iscritto, a pena di nullità, e che la stipulazione dell'accordo sia preceduta da una determinazione dell'organo che è competente per l'adozione del provvedimento;
- il PAT di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 15/04/2009;
 - approvazione del PAT in conferenza dei servizi in data 10/11/2010;
 - ratifica del PAT da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3.388 in data 30/12/2010;
 - pubblicazione del PAT sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 7 del 25/01/2011;
- il Comune di Sandrigo è dotato di P.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49/2012, successivamente modificato;

CONSIDERATO CHE

- Il Comune di Sandrigo si è orientato ad utilizzare la metodologia degli accordi, ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, per tutte le iniziative di rilevante valore strategico per il Comune, al fine di assicurare il miglior assetto del territorio comunale, unitamente ad un progetto di sviluppo edificatorio sostenibile;
- il P.R.G. previgente assoggettava a vincolo preordinato all'esproprio alcune aree private sulle quali persiste ancora un interesse all'attuazione delle previsioni di Piano, nonostante non sia mai stata avviata la relativa procedura espropriativa.
- tra queste aree si annovera anche l'area di proprietà della Ditta SKA s.p.a., interessata dal presente accordo, catastalmente censita all'Agenzia del Territorio come segue:
 - Comune di Sandrigo, fg. 6, mappali n. 779-793, avente la superficie complessiva di circa mq 3.643, come evidenziata nella planimetria allegata alla presente;
 - ed urbanisticamente classificata come segue:
 1. P.I. vigente: Area soggetta ad accordo Pubblico/Privato per circa mq 3.308 ed in minor parte strada (circa mq 335);
 2. P.A.T. approvato: area di urbanizzazione consolidata entro l'A.T.O. n. 1 - SANDRIGO;
- la parte privata propone:
 - la riclassificazione di parte dell'area in proprietà a destinazione residenziale con assegnazione di un indice di edificabilità coerente con gli indici di edificazione delle aree limitrofe;
 - la disponibilità a riconoscere al Comune parte del vantaggio economico derivante dalla modifica delle previsioni urbanistiche dell'area considerata, secondo i principi perequativi, cedendo gratuitamente al Comune:
 - a) la parte a strada esterna all'ambito soggetto all'accordo perequativo, per una superficie di circa mq 335,00;
 - b) il 30% dell'area soggetta ad accordo perequativo, da destinare a parcheggio secondo le specifiche riportate nel seguito del presente atto;
 - la richiesta di assoggettare l'attuazione dell'area a modalità semplificata ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, (P.d.C. convenzionato) prendendo atto dell'esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione Comunale riconosce la sussistenza dell'interesse pubblico derivante dalla proposta formulata dalla parte privata, la quale consente:
 - di dotare il territorio, senza la necessità di attivare procedure espropriative complesse ed economicamente gravose, di un'ulteriore quota di aree per opere di urbanizzazione primaria e parcheggi in un'area centrale, posta in un contesto urbanisticamente denso ma non adeguatamente servito di posti auto pubblici o di uso pubblico;
 - di ottemperare agli obblighi di dimensionamento delle aree per servizi nel territorio comunale, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa regionale;
- la quota perequativa riconosciuta al Comune, così come proposta dal privato, è determinata nella misura superiore al 30% della superficie delle aree interessate all'accordo, cui va aggiunto il valore delle opere del parcheggio già realizzato, nel rispetto dell'obiettivo prioritario stabilito dall'art. 13 N.T.O. del P.I., *finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali;*
- eventuali scostamenti, adeguatamente certificati, dello stato di fatto rispetto ai dati sopra riportati, comportano l'automatico adeguamento degli importi secondo i rapporti derivanti dal presente accordo;

TENUTO CONTO

- che allo stato attuale, stante le note condizioni di finanza pubblica ed il quadro delle priorità programmatiche del Comune, non sono sostenibili i costi e gli oneri connessi allo sviluppo urbano;
- che nella stipula del presente accordo, il Comune di Sandrigo e la parte privata sono addivenuti ad un'ipotesi concertata e condivisa di intervento, i cui contenuti sono qui recepiti e riportati nell'allegata Scheda normativa, consentendo al Comune di acquisire aree per l'urbanizzazione nel rispetto di un corretto e funzionale sviluppo insediativo;
- che, secondo quanto previsto dal richiamato art. 6 della L.R. 11/04, le condizioni di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa risultano con evidenza assicurate, in quanto l'attuazione del presente accordo consentirà al Comune di dotare il contesto centrale del capoluogo, attualmente dotato in maniera insufficiente di posti auto, di una ulteriore quota di aree per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) senza la necessità di mettere in atto procedure espropriative onerose e di difficile realizzazione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sottoscritte, come in epigrafe generalizzate e rappresentate

SI CONVIENE E STIPULA quanto segue.

PREMESSE

1) Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e fanno patto.

IMPEGNI RECIPROCI

2) La parte privata, che fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà delle aree indicate in premessa, nonché la libertà delle stesse da oneri, servitù e convenzioni agrarie, si impegna:

a) ad attuare la Scheda normativa allegata al presente accordo secondo le modalità ivi indicate, entro i termini di validità del Piano degli Interventi stabiliti all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004 (cinque anni);

b) a stipulare gli atti convenzionali e a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi;

c) ad assumere le obbligazioni di cui al presente accordo per se, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e comunque obbligandosi, in caso di alienazione o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto od in parte, adempiuti;

d) a redigere a propria cura e spese il tipo di frazionamento dei terreni da cedere ed a stipulare l'atto di cessione.

3) La parte privata si impegna a:

- cedere gratuitamente al Comune la parte a strada esterna all'ambito soggetto all'accordo perequativo, per una superficie di mq 335,00, evidenziate con il colore grigio nell'elaborato grafico allegato alla presente;
- cedere gratuitamente al Comune l'area destinata a parcheggio alberato, per una superficie di mq 588, evidenziata con il colore giallo nell'elaborato grafico allegato alla presente;
- le aree a parcheggio e strada di cui ai precedenti punti, di complessivi mq 923, nelle more della formale cessione al Comune che avverrà a seguito dell'ottenimento del titolo edilizio per l'attuazione della porzione edificabile, è messa nella piena disponibilità del Comune fin dalla data di approvazione della variante al P.I. che recepisce il presente accordo, previa comunicazione scritta alla parte privata;

- cedere gratuitamente al Comune un'ulteriore parte della proprietà, di superficie minima di mq 430, localizzata entro l'area edificabile e che sarà precisamente definita in sede di rilascio del titolo edilizio per l'attuazione dell'intervento;
- per una superficie complessiva ceduta gratuitamente al Comune di almeno mq 1.353, di cui minimo mq 1.018 destinati a parcheggio (oltre il 30% dell'area assoggettata ad accordo pubblico-privato);

4) Il Comune di Sandrigo, a propria volta, si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata scheda, nonché l'elaborando P.I. al Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, nel rispetto della procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

- a trasferire integralmente i contenuti di cui alla allegata Scheda nell'elaborando P.I., così da rendere la stessa parte integrante e sostanziale del Piano regolatore comunale, secondo le seguenti previsioni:

- riclassificazione dell'area edificabile in "tessuto residenziale di nuovo impianto";
 - volume edificabile nella parte privata mc 3.825;
 - modalità attuative: intervento edilizio indiretto in modalità semplificata ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
 - aree per servizi ed opere di urbanizzazione da cedere al Comune:
 - o quelle di cui al precedente paragrafo 3), pari a circa mq 40/abitante teorico insediabile, tutti per servizi primari;
 - o ulteriore parcheggio nell'area di intervento edilizio: un posto auto per ciascuna eventuale unità abitativa oltre le prime quattro;
 - altri parametri edilizi ed urbanistici: quelli stabiliti dal Piano degli Interventi per il tessuto residenziale di nuovo impianto;
- ad inserire nell'approvando Piano degli Interventi ogni previsione necessaria o anche solo utile e/o opportuna al fine di rendere attuabile l'intervento ed il presente accordo.

4bis) Per l'attuazione dell'intervento edilizio è dovuto il contributo determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, secondo le relative tabelle regionali. La parte di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere parzialmente o totalmente scomputata, in base alla convenzione da stipulare, qualora la parte privata si impegni alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione.

5) Le parti si danno reciprocamente atto che l'allegata Scheda ha valore prescrittivo - per ambo i contraenti - quanto alla dotazione minima delle aree per servizi (standards), alla volumetria massima edificabile, alle destinazioni d'uso consentite e agli altri parametri urbanistico-edilizi ivi indicati.

Le indicazioni grafiche, invece, così come i parametri non contemplati in precedenza hanno solo valore indicativo e potranno essere puntualizzati nel rispetto delle norme generali del Piano regolatore comunale.

ATTUAZIONE, FLESSIBILITA' E VALIDITA' DELL'ACCORDO

6) Una volta approvato lo strumento di pianificazione che recepirà il presente accordo la parte privata potrà darvi attuazione a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'allegata Scheda.

Il presente accordo ha validità pari a 18 mesi dalla data della sottoscrizione. Entro tale data il Comune di Sandrigo dovrà avere provveduto all'approvazione del Piano degli Interventi per l'area in oggetto.

La validità dell'accordo si intende prorogata qualora, alla scadenza del termine di 18 mesi, nessuna delle parti abbia manifestata espressamente con comunicazione scritta la volontà di recedere dagli obblighi assunti con il presente accordo nel caso di mancata approvazione nel termine fissato.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE (art. 63 NT del PAT)

7) L'area ricade entro un ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, esterno ma limitrofo al perimetro del Centro Storico. L'attuazione prevista nell'allegata scheda comporterà un incremento insediativo compatibile con le dotazioni territoriali e le infrastrutture della zona.

L'indice di edificabilità territoriale assegnato è coerente con quello delle aree limitrofe.

L'area è agevolmente collegata alla viabilità esistente e prossima ai principali sottoservizi necessari a garantire una corretta infrastrutturazione.

L'attuazione dell'intervento comporterà un miglioramento delle dotazioni primarie a parcheggio per un contesto più ampio rispetto a quello di intervento, integrando la quantità di parcheggi pubblici a servizio delle aree centrali del capoluogo; in tal senso si riconosce all'intervento di cui al presente accordo un interesse specifico del Comune, in linea con i programmi e gli atti amministrativi assunti dall'Amministrazione.

Non si rilevano, negli immediati intorni, manufatti o aree di particolare interesse storico, architettonico ed ambientale, con i quali gli impatti dello sviluppo edilizio qui stabilito possano interferire in maniera negativa.

SPESE E REGIME FISCALE

8) Tutte le spese conseguenti al presente atto sono a carico della parte privata, così come restano a carico della ditta privata tutte le spese necessarie all'attuazione del presente atto, comprese quelle tecniche per la progettazione, la direzione dei lavori e la loro esecuzione, i frazionamenti catastali, per la stipula delle convenzioni e degli atti di cessione.

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo non è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3 della tabella allegata al Dpr 131/1986.

RICHIAMI NORMATIVI

9) Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

CONTROVERSIE

10) Tutte le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo, sono deferite alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 comma 5° della legge 241/1990 e s. m. e i.

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. 6 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

"Parte privata"
SKA s.p.a.
(Pozzato Dino)



"Comune"
Giuliano Stefan
Sindaco di Sandrigo

